

鑑 定 評 価 書 （ 令 和 7 年地価調査 ）

令和 7年 7月 3日提出
羽村(都)9-1 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社不動産センター
羽村(都)9-1	東京都	多摩第 6	氏名	不動産鑑定士 押谷 誠治
鑑定評価額	287,000,000 円		1 m ² 当たりの価格	124,000 円/m ²

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 7年 7月 2日	(6)路線価	[令和 7年 1月] 路線価又は倍率	99,000 円/m ² 倍
(2)実地調査日	令和 7年 6月 15日	(5)価格の種類	正常価格		倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		羽村市神明台四丁目4番16外				地積 (㎡)	2,315 ()	法令上の規制等			
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		準工 (60, 200) 準防 高度(2種)			
	1:2.5	工場	中規模工場のほかに住宅も見られる工業地域		南西8m市道	水道、下水	羽村 1.8km		(その他) 地区計画等 (70, 200)			
(2) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 50 m、南 100 m、北 30 m				標準的使用	中規模工業地					
	標準的画地の形状等		間口 約 40.0 m、奥行 約 70.0 m、規模 2,800 ㎡程度、形状 長方形									
	地域的特性	特記事項	特にない		街路	8 m市道	交通施設	羽村駅 東方1.8km	法令規制	準工 高度(2種) 地区計画等 (70, 200) 準防		
	地域要因の将来予測	製作所、営業所、工場等が見られる工業地域で、一定の工業用途が集積している。中規模画地が中心、地価は安定的に推移するものと予測される。										
(3) 最有効使用の判定	中規模工業地						(4) 対象基準地の個別的要因	ない				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 124,000 円/㎡										
	収益還元法	収益価格 / 円/㎡										
	原価法	積算価格 / 円/㎡										
	開発法	開発法による価格 / 円/㎡										
(6) 市場の特性	同一需給圏は、多摩エリア全域の工業地域、需要者は製造業者、倉庫業者等であり、高速道路、幹線道路、消費地等との位置関係を重視し意思決定を行っている。最寄り幹線道路は国道16号線、高速ICからの距離は普通程度、輸送効率の利便性は概ね良好、工業地について相応の規模があれば、ネット通販の需要が見込まれ、需要は比較的強い。全体的に供給は少なく物件競合等により高値取引も予測される。地価は坪35万～45万円程度で推移。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は生産効率、輸送効率を重視して取引が行われる自用地を中心とする中規模工業地域である。中規模画地が多く、主として自用の製造業、倉庫業で構成され、工場等を賃貸目的とする投資需要は見られず、適正な賃貸事例も存しない為、収益還元法は適用しない。対象地周辺は画地規模、立地条件等から、代替性、費用性に着目した自用目的の取引が中心である。よって比準価格を標準とし、代表標準地との均衡に留意し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。											
(8) 公示価格を標準とした	代表標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円/㎡)	内訳 標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 +4.0	
	標準地番号	東京瑞穂9-1							交通 0.0		交通 0.0	
	公示価格		[103.6]	100	100	[100.0]	123,000	環境 0.0	環境 -24.0			
	92,000 円/㎡		100	[100.0]	[77.5]	100		画地 0.0	行政 -2.0			
								行政 0.0	行政 0.0			
								その他 0.0	その他 0.0			
(9) 指定からの検討	指定基準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円/㎡)	内訳 標準化補正	街路	地域要因	街路	
	前年指定基準地の価格								交通		交通	
								環境	環境			
								画地	行政			
								行政	行政			
								その他	その他			
(10) 対象基準地の前年の検討	-1 対象基準地の検討 継続 新規			価格変動要因の	一般的な要因 インターネット通販の定着により物流需要は概ね安定、大規模画地は強含み、製造業は海外情勢、為替の動きにより売上増減が激しい。							
	前年標準価格 115,000 円/㎡				地域要因 土地利用形態は変わらず、地域要因に変動はない。							
	-2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討				個別的要因 個別的要因に変動はない。							
	代表標準地 標準地											
	標準地番号											
	公示価格				円/㎡							
	変動率	年間	+7.8 %	半年間		%						